

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) rangos darbų be/su projektavimu užsakymai per CPO LT elektroninį katalogą

Sutarties projekto patikslinimai

Virginija Konstantinavičienė
Statybų srities pirkimų skyrius
2024 m. kovas



PATIKSLINTA NUOSTATA, APIBRĖŽIANTI STATYBOS DARBŲ PABAIGĄ

*1.1.5. Statybos rangos darbų pabaiga – momentas, kai užbaigti visi Pirkimo sutartyje numatyti statybos rangos darbai, ištaisyti defektai, užpildytas statybos darbų žurnalas, pateikti medžiagų sertifikatai ir atitikties deklaracijos, defektų šalinimo užtikrinimas, kita išpildomoji dokumentacija ir pasirašytas atliktų statybos rangos darbų aktas ir TIEKĖJO atliktų statybos rangos darbų perdavimo UŽSAKOVUI aktas bei **UŽSAKOVUI perduoti visi statinio statybos užbaigimo procedūrai vykdyti reikalingi dokumentai**, kuriuos teisėtai turi saugoti UŽSAKOVAS.*

PIRKIMO SUTARTIES KAINOS PERŽIŪROS DĖL KAINŲ LYGIO POKYČIO SĄLYGŲ PAKEITIMAS

3.10.3. TIEKĖJUI mokėtinos sumos už statybos rangos darbus gali būti perskaičiuojamos, jeigu Valstybės duomenų agentūros (www.stat.gov.lt) kas mėnesį skelbiama pastatų remonto sąnaudų elementų kainų indekso reikšmė pakinta daugiau kaip 0,05 per bet kurį statybos rangos darbų vykdymo laikotarpį.

3.10.6. Šalys privalo **sudaryti raštišką susitarimą dėl kainos perskaičiavimo per 15 darbo dienų** nuo Šalies prašymo kitai Šaliai perskaičiuoti kainą pateikimo dienos <....>.

3.10.8. Pirmoji Pirkimo sutarties kainos peržiūra gali būti atliekama ne anksčiau nei po 6 mėnesių po Pirkimo sutarties įsigaliojimo ir po to Pirkimo sutarties **kaina gali būti peržiūrima ne dažniau negu kas 6 mėnesius.**

3.10.11. Jeigu objektas dalyvauja Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintoje daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje ir preliminariai atlikus Pirkimo sutarties šiame punkte numatytą perskaičiavimą Darbų suma viršija investicijų plane ir Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutartyje numatytą Darbų sumą, kainos perskaičiavimas priimamas butų ir kitų patalpų savininkų priimto daugumos sprendimo pagrindu. **Tokiu atveju, pirkimo sutarties 3.10.6. punkte nurodytas terminas gali būti pratęstas TIEKĖJUI ir UŽSAKOVUI raštu susiderinus priešastis, dėl kurių susitarimas negali būti pasirašytas per 15 d.d.**

KAINOS PERSKAIČIAVIMAS DĖL PAPILDOMŲ / ATSISAKOMŲ DARBŲ

Individualių investicijų dalies papildomų / atsisakomų darbų kaina atitinkamai perskaičiuojama (didinama/mažinama);

Bendrojo naudojimo investicijų dalies papildomų/atsisakomų darbų kaina perskaičiuojama (didinama/mažinama), kai faktinis darbų kiekis skiriasi daugiau kaip 15 procentų.

Sutartyse su projektavimu papildyti atvejai, dėl kurių galimas Darbų atlikimo termino pratęsimas ir (ar) sustabdymas:

4.2.6. statybą leidžiančio dokumento gavimo ir techninio darbo projekto ekspertizės atlikimo laikotarpiui:

4.2.6.1. statybą leidžiančio dokumento gavimo trukmė ir techninio darbo projekto ekspertizės atlikimo trukmė į Paslaugų trukmę neįskaičiuojamos.

Jeigu per sutartyje nurodytus terminus tiekėjas nepataiso projekto pagal ekspertizės ar SLD pastabas, numatyti delspinigiai.

PAKOREGUOTOS VISŲ STATYBOS RANGOS DARBŲ PERDAVIMO IR PRIĖMIMO SĄLYGOS

5.6.1. TIEKĖJAS prieš 10 (dešimt) darbo dienų iki numatomos visų statybos rangos darbų pabaigos praneša UŽSAKOVUI raštu apie pasirengimą galutinai perduoti statybos rangos darbus pateikdamas pasirašytą paskutinį Aktą (toliau – Paskutinį Aktą) ir baigiamąjį TIEKĖJO atliktų statybos rangos darbų perdavimo UŽSAKOVUI aktą (toliau – Baigiamasis aktas).

PATIKSLINTOS NUOSTATOS DĖL 5 PROCENTŲ NUO VISŲ STATYBOS RANGOS DARBŲ VERTĖS SULAIKYMO IR GRAŽINIMO

5.6.3. *Paskutiniame Akte nurodoma darbų vertė turi būti ne mažesnė, nei 5 % (penki procentai) visų Pirkimo sutartyje numatytų statybos rangos darbų kainos. **Už darbus, nurodytus Paskutiniame Akte sumokama po Baigiamojo Akto pasirašymo dienos, UŽSAKOVUI gavus Pirkimo sutarties 7.4 punkte nurodytą Defektų ištaisymo garantiniu laikotarpiu užtikrinimą.***

5.11. *Sąskaitą faktūrą TIEKĖJAS gali išrašyti tik po to, kai abi šalys pasirašė Aktą (paskutiniam mokėjimui – Paskutinį Aktą, Baigiamąjį aktą ir TIEKĖJUI pateikus Defektų ištaisymo garantiniu laikotarpiu užtikrinimą **arba Šalims pasirašius susitarimą kad garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo užtikrinimas vykdomas sulaikant 5 % (penkis procentus) statybos rangos darbų vertės kainos, kaip numatyta Pirkimo sutarties 7.4.5 punkte).** Sąskaitoje faktūroje turi būti nurodytas Pirkimo sutarties ir Akto arba Paskutinio Akto numeris. Prie sąskaitos faktūros turi būti pridėtas abiejų Šalių pasirašytas Aktas (paskutiniam mokėjimui – Paskutinis Aktas ir Baigiamasis aktas) bei kiti pagal Pirkimo sutartį numatyti dokumentai. TIEKĖJAS sąskaitoje faktūroje paskutiniam apmokėjimui turi nurodyti ne mažiau kaip 5 % (penkis procentus) **visų Pirkimo sutartyje numatytų** statybos rangos darbų kainos, **ši suma sulaikoma ir sumokama/grąžinama Pirkimo sutarties 5.6.3. ir 7.4.5 punktuose nustatytais sąlygomis ir tvarka.***

Patikslintas skyrius „Užtikrinimai ir draudimai“, papildyta, kad sutarties įvykdymo užtikrinimas yra skirtas visų TIEKĖJO sutartinių įsipareigojimų įvykdymo užtikrinimui, **įskaitant, bet neapsiribojant, netesybų mokėjimui užtikrinti.**

Vadovaujantis daugiabučių projektų įgyvendinimo ir priežiūros taisyklių 24 punktu papildyta nuostata, jog šalys gali susitarti, kad vietoje Defektų ištaisymo garantiniu laikotarpiu užtikrinimo sulaikoma 5 % (penkių procentų) visų Pirkimo sutartyje numatytų statybos rangos darbų vertės suma (<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.362216/asr>):

7.4.5. Šalys gali raštu susitarti, kad vietoje Defektų ištaisymo garantiniu laikotarpiu užtikrinimo sulaikoma 5 % (penkių procentų) visų Pirkimo sutartyje numatytų statybos rangos darbų vertės suma pagal Paskutinį aktą, kuria užtikrinamas dėl TIEKĖJO kaltės atsiradusių defektų, nustatytų per pirmus 3 statinio garantinio termino metus, šalinimo išlaidų apmokėjimas UŽSAKOVUI. UŽSAKOVAS privalo grąžinti sulaikytą 5 procentų statybos rangos darbų vertės sumą TIEKĖJUI, kai šis pateikia Pirkimo sutarties 7.4.1 – 7.4.4 punktuose nustatytas sąlygas atitinkantį Defektų ištaisymo garantiniu laikotarpiu užtikrinimą, arba sueina pirmi 3 statinio garantinio termino metai ir per šį laikotarpį statybos rangovas tinkamai įvykdė garantinio laikotarpio prievoles.

PATIKSLINTA NUOSTATA DĖL UŽSAKOVO TEISĖS REIKALAUTI IŠTAISYTI DEFECTUS, AT SIRADUSIUS PER GARANTINĮ LAIKOTARPĮ

8.1.5. raštu reikalauti, kad TIEKĖJAS, suderintu su UŽSAKOVU laiku, savo sąskaita pašalintų statybos rangos darbų defektus, atsiradusius per garantinį laikotarpį. TIEKĖJUI nepradėjus taisyti garantiniu laikotarpiu atsiradusių Darbų defektų pagal UŽSAKOVO raštiškus reikalavimus ilgiau negu per 3 (tris) darbo dienas, UŽSAKOVAS turi teisę pašalinti trūkumus trečiųjų asmenų pagalba TIEKĖJO sąskaita. UŽSAKOVAS turi teisę pasinaudoti Defektų ištaisymo garantiniu laikotarpiu užtikrinimu ir gautomis lėšomis apmokėti statybos rangos darbų defektų šalinimo darbus bei statybos rangos darbų defektų sąlygotą žalą;

PATIKSLINTOS / PAPILDYTOS UŽSAKOVO PAREIGOS:

8.2.3. organizuoti ir apmokėti:

8.2.3.1. elektroninio statybos darbų žurnalo įsigijimą bei pateikti TIEKĖJUI prisijungimus prie jo;

8.2.3.2. pastato sandarumo matavimų atlikimą;

8.2.3.3. pastato energinio naudingumo sertifikato rengimą;

8.2.3.4. techninio darbo projekto ekspertizės atlikimą (jeigu ji privaloma vadovaujantis LR teisės aktais).

PAKOREGUOTI TIEKĖJO ĮSIPAREIGOJIMŲ TERMINAI

Per **5 darbo dienas** nuo pirkimo sutarties įsigaliojimo dienos, tiekėjas:

paskiria tiekėjo atstovą;

sudaro ir suderina su užsakovu kalendorinį darbų vykdymo grafiką;

pateikia užpildytą bendros pasiūlymo kainos išskaidymo pagal priemones formą.

PAPILDYTOS TIEKĖJO PAREIGOS IR UŽ ŽEMIAU NURODYTŲ PUNKTŲ PAŽEIDIMUS NUMATYTOS BAUDOS:

8.4.48. Užtikrinti, kad:

8.4.48.1. Pirkimo sutartį vykdys tik tokią teisę turintys asmenys;

8.4.48.2. visą Pirkimo sutarties galiojimo laikotarpį TIEKĖJO kvalifikacija atitiks CPO LT pirkime Nr. 580201 nustatytus reikalavimus ir bus laikomasi nustatytų aplinkos apsaugos vadybos sistemos standartų;

8.4.48.3. techninis darbo projektas atitiks Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. birželio 28 d. įsakymu Nr. D1-508 patvirtintame Aplinkos apsaugos kriterijų taikymo, vykdant žaliuosius pirkimus, tvarkos apraše nustatytus minimalius aplinkos apsaugos kriterijus, jeigu to buvo reikalaujama UŽSAKOVO techninėje užduotyje. *(taikoma sutartyje su projektavimu)*

8.4.48.4. naudojamos statybinės medžiagos atitiks techniniame darbo projekte ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. birželio 28 d. įsakymu Nr. D1-508 patvirtintame Aplinkos apsaugos kriterijų taikymo, vykdant žaliuosius pirkimus, tvarkos apraše nustatytus minimalius aplinkos apsaugos kriterijus, jeigu to buvo reikalaujama UŽSAKOVO techninėje užduotyje ir/ar techniniame darbo projekte;

8.4.48.5. vykdant Darbus bus laikomasi Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėse ir techniniame darbo projekte nustatytų reikalavimų dėl statybinių atliekų tvarkymo.

PATIKSLINTA NUOSTATA DĖL DELSPINIGIŲ TAIKymo UŽ TIEKĖJO VĖLAVIMĄ ATLIKTI DARBUS

9.10. TIEKĖJUI vėluojant atlikti Darbus per Pirkimo sutartyje numatytą Darbų atlikimo terminą pagal Kalendoriniame darbų vykdymo grafike suplanuotus atlikti Darbus ar juos atlikus nekokybiškai, su trūkumais (defektais) ir UŽSAKOVUI raštu pareikalavus ištaisyti nekokybiškai, su trūkumais (defektais) atliktus Darbus, jų neištaisius per Užsakovo ir TIEKĖJO sutartą terminą, dėl TIEKĖJO kaltės, jis privalo mokėti 0,03 procento delspinigių už kiekvieną pradelstą dieną nuo Pradinės Pirkimo sutarties vertės.

PAPILDYTA NUOSTATA DĖL PIRKIMO SUTARTIES NUTRAUKIMO

11.6. Pirkimo sutartis gali būti nutraukta rašytiniu abipusiu Šalių susitarimu (išskyrus, esant esminiam Pirkimo sutarties pažeidimui).

Atlikti kiti labiau redakcinio pobūdžio, bet būtini pakeitimai.

Sutarčių projektus su matomais pakeitimais galite rasti čia:

[CVP IS \(eviesiejipirkimai.lt\)](http://eviesiejipirkimai.lt)

Kokia motyvacija rangovui spartinti Statybos užbaigimo akto gavimą, jeigu visi pinigai jam jau bus išmokėti? Kokie įrankiai yra numatyti sutartyje?

- **Atsakymas.** Pareiga priduoti pastatą tiek teisės aktuose, tiek šiuo metu veikiančiame DPS yra numatyta užsakovui. Skelbiant naują DPS bus svarstoma galimybė numatyti įgalioti rangovą atlikti statybos užbaigimo procedūrą, taip pat tie pakeitimai turės būti derinami su Taisyklėmis 1725, kuriose aiškiai nurodyta, kad tokia projekto dalis nėra finansuojama valstybės lėšomis. Galimai atsižvelgiant į Jūsų siūlymą reiktų naujame DPS formuoti du atvejus kai užsakovas rūpinasi užbaigimo akto gavimu ir kai rangovas rūpinasi statybos užbaigimo akto gavimu, tada ir pasiūlymo forma galėtų būti išskirstyta tokios paslaugos suma.

Tuo atveju, jeigu defektų ištaisymo laikotarpio garantija yra pateikiama dalimis, ar sutartyje yra numatytas mechanizmas apsaugantis užsakovą nuo tiekėjų piktnaudžiavimų tuo atveju, jeigu, pvz., po metų tiekėjas nepateikia pratęstos defektų ištaisymo laikotarpio garantijos?

- **Atsakymas.** Patikslinsime sutartį, panaikinant galimybę garantinio laikotarpio užtikrinimą pateikti dalimis.

Kodėl prie pirkimo dokumentų tiekėjams nėra pridedamos asmens duomenų tvarkymo sutartys? Sudarius pirkimo sutartis ir pradedant derinti tas sutartis atskirai tiekėjams kyla daug klausimų, gal būtų efektyviau asmens duomenų sutartis išviešinti jau pirkime.

- **Atsakymas.** Klausimas bus vertinamas naujame DPS.

Ačiū už dėmesį



www.cpo.lt

[cpo^{LT}](http://cpo.lt)

katalogas.cpo.lt